



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ №33, телефон: 02/ 9377260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧРЕЗ АИССО

СТ А Н О В И Щ Е ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад с рег. №СОА26-ВК08-195/07.01.2026г. от Кмета на район „Овча купел“ за провеждане на процедура за изменение на план за регулация по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, определяне на квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху новообразуван урегулиран поземлен имот срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. и Заповед №СОА25-РД09-4395/07.11.2025г. на Кмета на Столична община, изразявам следното становище относно законосъобразността на внесенния доклад и проект за решение:

Докладът и проектът за решение са във връзка с предложение от Момчил Кованджийски, в качеството му на пълномощник на Елка Гергинова, Максим Лалев, Мария Лалева, Ана Гиргицова, Атанас Гиргицов, Светлана Гиргицова, Елена Йовчева, Добрин Пинджуров, Валентина Пинджурова, Добрин Иванов, Лариса Иванова, Снежина Бенчева, Николай Бенчев, Кирил Генов, Ивелина Генова, Мариелка Генова-Николова, Даниел Николов, Татяна Атанасова, Христо Митев, Ирина Митева, Иван Вълев, Ивона Печева-Вълева, Алла Игнатова, Николай Алексиев, Диана Алексиева, Константин Алексиев, Виктория Алексиева, Любина Виденова, Антоан Желязков, Мила Печенякова и Николай Ненов, Румен Чандъров и Даниела Чандърова, с искане за изменение на действащ подробен устройствен план – ИПР /изменение на план за регулация/ – промяна на отреждането, без промяна в границите на урегулирания поземлен имот по отношение на УПИ VI-67, образуване на нов УПИ VI-347, 1108, 2928, за ЖС, определяне квоти на

съсобственост и **последващо учредяване на право на строеж** върху общинската част в УПИ VI-347, 1108, 2928, за ЖС, кв. 3Б, м. „ж.к. Овча купел-2“, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

В обхвата на новообразуван УПИ VI-347, 1108, 2928, за ЖС, попадат съсобствения на заявителите поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1108, с площ 3472 кв. м и собствените на Столична община поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1097, с площ 11 кв. м и поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1098, с площ 162 кв. м.

Заявителите легитимират правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1108, с площ 3472 кв. м с Нотариален акт за собственост на недвижим имот №124, том III, рег. №6480, дело №480/30.04.2026г. на Соня Николова – Нотариус с рег. №786 на Нотариалната камара и район на действие СРС, вписан в Служба по вписванията по надлежния рег.

Столична община се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1097, с площ 11 кв. и на поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1098, с площ 162 кв. с Актове за частна общинска собственост №4771/04.04.2024г. и №4772/04.04.2024г., вписани в Служба по вписванията по надлежния рег.

По данни от доклада и писмо с изх. №РД-12-04-4603-1/21.05.2026г. на ОСЗ – Западна, за общинските имоти не са установени реституционни претенции от трети лица по ЗСПЗЗ, ЗВСОНИ, ЗТСУ (отм.), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП (отм.), няма вещни тежести, няма съдебни дела, имотите не влизат в капитала на общински дружества.

Действащият регулационен план и частичен квартално-застроителен и силуетен план /ЧКЗСП/ за м. „Овча купел“, кв. 3Б, УПИ III, IV, V и VI, ж.к. „Овча купел 2“ е одобрен със Заповед №РД-09-50-627/25.11.1997г. на гл. архитект на София, Решение №237 по Протокол №38/16.04.2019г. на СОС и Решение №617 по Протокол №80/13.07.2023г. на СОС.

Съгласно доклада, в район „Овча купел“ е внесен проект за изменение на план за регулация (промяна на отреждането на УПИ VI-67). Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ (Протокол № 46/03.12.2024 г.) и е приет (не са постъпили възражения). Съгласно указанията на НАГ, е необходимо да се сключи предварителен договор по реда на чл. 15 от ЗУТ.

Предложението на Кмета на район „Овча купел“ е да се сключи договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2 т. 3 от ЗУТ, между Столична община и заявителите за определяне на **квоти на съсобственост**, съобразно площите на притежаваните имоти.

Със сключването на договора за квоти на съсобственост ще възникне следната съсобственост в новообразувания УПИ VI-347, 1108, 2928, за ЖС, кв. 3Б, местност „ж. к. Овча купел 2“ (съгласно становище от инж. Любомир Георгиев – сертифициран оценител сключил рамков договор със Столична община):

За Столична община – 173/3645 (4,7462%) идеални части;

За заявителите – 3472/3645 (95,2538%) идеални части, разпределени между съсобствениците, както следва:

- Елка [ЗАЛИЧЕНО] Гергинова: 2,5147%;
- Максим [ЗАЛИЧЕНО] Лалев и Мария [ЗАЛИЧЕНО] Лалева: 6,7821%;
- Ана [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицова: 5,0866% ;

- Атанас [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицов и Светлана [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицова: 1,6955%;
- Елена [ЗАЛИЧЕНО] Йовчева: 2,5147%;
- Добрин [ЗАЛИЧЕНО] Пинджуров и Валентина [ЗАЛИЧЕНО] Пинджурова: 6,7821%;
- Добрин [ЗАЛИЧЕНО] Иванов и Лариса [ЗАЛИЧЕНО] Иванова: 13,8213%;
- Снежина [ЗАЛИЧЕНО] Бенчева и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Бенчев: 7,5346%;
- Кирил [ЗАЛИЧЕНО] Генов и Ивелина [ЗАЛИЧЕНО] Генова: 1,5145%;
- Мариелка [ЗАЛИЧЕНО] Генова-Николова и Даниел [ЗАЛИЧЕНО] Николов: 1,5415%;
- Татяна [ЗАЛИЧЕНО] Атанасова: 3,1434%;
- Христо [ЗАЛИЧЕНО] Митев и Ирина [ЗАЛИЧЕНО] Митева: 3,1434%;
- Иван [ЗАЛИЧЕНО] Вълев и Ивона [ЗАЛИЧЕНО] Печева-Вълева: 3,0195%;
- Алла [ЗАЛИЧЕНО] Игнатова: 23,8801%;
- Николай [ЗАЛИЧЕНО] Алексиев: 3,0957%;
- Диана [ЗАЛИЧЕНО] Алексиева: 0,7716%;
- Константин [ЗАЛИЧЕНО] Алексиев и Виктория [ЗАЛИЧЕНО] Алексиева: 0,7716%;
- Любина [ЗАЛИЧЕНО] Виденова: 0,7525%;
- Антоан [ЗАЛИЧЕНО] Желязков: 0,6287%;
- Мила [ЗАЛИЧЕНО] Печенякова и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Ненов: 1,8860%;
- Румен [ЗАЛИЧЕНО] Чандъров и Даниела [ЗАЛИЧЕНО] Чандърова: 4,4007%.

Заявителите са направили инвестиционно предложение съвместно със Столична община да учредят право на строеж върху новообразувания УПИ VI-347, 1108, 2928, за ЖС, кв. 3Б, местност „ж. к. Овча купел 2“, като Столична община получи като обезщетение обекти (подземни и надземни) в бъдещата сграда.

С предварителен договор от 2023г., заявите се задължават да учредят на „ММК ИНВЕСТ 2003“ ЕООД, представлявано от Мария [ЗАЛИЧЕНО] Кованджийска, право на строеж върху собствената си част в УПИ VI-67.

Видно от доклада, застроената площ (ЗП) и разгънатата застроена площ (РЗП) на бъдещата сграда са определени според параметрите на застрояване и частичен квартално-застроителен и силуетен план (ЧКЗСП) за кв. 3Б, парцели III, IV, V и VI, ж.к. „Овча купел 2“, а именно:

- Застроена площ 1 507,57 кв. м;
- Разгъната застроена площ в надземните нива 8 347,05 кв. м;
- Площ на подземен паркинг 2 537,20 кв. м.

РЗП на цялата сграда, включително подземното ниво е **10 884,25 кв. м**, с което е достигнато допустимото застрояване според параметрите на застрояване.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, със следните стойности:

- Пазарната стойност на правото на строеж за общинската част в УПИ VI-347, 1108, 2928, за ЖС е в размер на **49 710,00** (четиридесет и девет хиляди седемстотин и десет евро) **евро**, без ДДС;
- Пазарния процент обезщетение е в размер на **29.08 %** (двадесет и девет цяло и осем стотни) от общата разгъната застроена площ (надземна и подземна).

Срокът на валидност на оценката е до **30.07.2026г.**

Кметът на район „Овча купел“ е предложил, след сключване на договора за определяне на квоти на съсобственост, Столична община да учреди право на строеж върху общинската част от съсобствения имот, представляваща 173/3645 (4,75%) идеални части. Предложил е и заплащането на цената на правото

на строеж да се извърши срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти в сградата с обща площ на обектите **не по-малко от 150,22 кв. м, съответно 115,20 кв. м надземно и 35,02 кв. м подземно**, и не по-малко от предложеното пазарно обезщетение **в размер на 29.08%**, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цена на правото на строеж на общинския дял и не по ниска от данъчната оценка.

Съгласно чл. 81, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на СОС, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс, на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

За по-голяма прецизност, предлагам в проекта за решение да бъдат направени следните редакции:

- В точка 1 (първа) от проекта за решение **вместо** текста „4.75% от новообразуван УПИ VI-347, 1108, 2928, за жс“ **да се чете** „4.7462% от новообразуван УПИ VI-347, 1108, 2928, за жс“;
- В точка 1 (първа) от проекта за решение **вместо** текста „95.25% от УПИ VI-347, 1108, 2928, за Жс“ **да се чете** „95.2538% от УПИ VI-347, 1108, 2928, за Жс“;
- В точка 3 (трета) от проекта за решение **текстът** „равностойността на 97 224 лв(деветдесет и седем хиляди двеста двадесет и четири)/лева, (315лв/кв.м.), без включен ДДС,“ **следва да отпадне**;
- Точка 7 (седма) от проекта за решение **следва да отпадне**.

Правните основания в проекта за решение, а именно: чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал.2 и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, чл. 183, ал. 2 и ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, **са правилно посочени**.

Предвид изложеното, считам че след направените редакции, предложеният проект за решение е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

С Уважение,

 Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
06.07.2026

Направление „Финанси“

план – ИПР /изменение на план за регулация/ - промяна на отреждането, без промяна в границите на урегулирания поземлен имот по отношение на УПИ VI-67, образуване на нов УПИ VI-347,1108,2928, за жс, определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху общинската част в УПИ VI-347,1108,2928, за жс, кв. ЗБ, местност „ж.к. Овча купел-2“, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в бъдещата сграда.

В новообразуван УПИ VI-347,1108,2928, за жс, е включен съсобствения на заявителите поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1108, с площ 3472 кв.м., които се легитимират с нотариален акт № 124 том III рег. № 6480 дело № 480/30.04.2026 г., вписан в службата по вписвания с вх. № 33419, акт № 125 том LXXIV дело 25577/2026 г. (предходни документи за собственост: н.а. за продажба № 105 том LXXVI / 18.08.1995 г. ; н.а. за дарение на ид.ч. № 56 том CLXVIII дело № 36773 вх.р. 57684 от 14.12.2009 г.; н.а. за дарение № 191 том CXXIII дело 38374/05.08.2019 г.; н.а. за продажба № 195 том CXXIII дело 38779/05.08.2019 г. ; н.а. за замяна на ид.части № 87 том CXСIII дело 58733/15.12.2020 г.; н.а. за покупко-продажба на ид.части № 127 том CCV дело 62696/02.11.2022 г.; н.а. за покупко-продажба на ид.части № 171 том LXVII дело 20849/27.04.2023 г.; н.а. за замяна № 4 том CXXXIX рег 56395 дело № 43220/10.08.2023 г. ; н.а. за замяна № 23 том III рег.7688 дело 449/10.08.2023 г.; н.а. за дарение № 103 том CCXVII дело 68065/01.12.2023 г.)

В нотариален акт № 125/2026 г., са посочени конкретните квоти на съсобственост на всички собственици в поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1108, с площ 3472 кв.м., както следва:

- А. [ЗАЛИЧЕНО] Гергинова, 2,64% ид.части
Б. [ЗАЛИЧЕНО] Лалев и Мария [ЗАЛИЧЕНО] Лалева, 7,12% ид.части;
В. [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицова, 5,34 % ид.части;
Г. [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицов и Светлана [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицова, 1,78% ид.части;
Д. [ЗАЛИЧЕНО] Йовчева, 2,64 % ид.части;
Е. [ЗАЛИЧЕНО] Пинджуров и Валентина [ЗАЛИЧЕНО] Пинджурова, 7,12% ид.части;
Ж. [ЗАЛИЧЕНО] Иванов и Лариса [ЗАЛИЧЕНО] Иванова, 14,51% ид.части;
З. [ЗАЛИЧЕНО] Бенчева и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Бенчев, 7,91% ид.части;
И. [ЗАЛИЧЕНО] Генов и Ивелина [ЗАЛИЧЕНО] Генова, 1,59% ид.части;
Й. [ЗАЛИЧЕНО] Николова и Даниел [ЗАЛИЧЕНО] Николов, 1,59% ид.части;
К. [ЗАЛИЧЕНО] Атанасова, 3,30% ид.части;
Л. [ЗАЛИЧЕНО] Митев и Ирина [ЗАЛИЧЕНО] Митева, 3,30% ид.части;
М. [ЗАЛИЧЕНО] Вълев и Ивона [ЗАЛИЧЕНО] Вълева, 3,17% ид.части;
Н. [ЗАЛИЧЕНО] Игнатова, 25,07% ид.части;
О. Николай [ЗАЛИЧЕНО] Алексиев, 3,25% ид.части;
П. Диана [ЗАЛИЧЕНО] Алексиева, 0,81% ид.части;
Р. Константин [ЗАЛИЧЕНО] Алексиев и Виктория [ЗАЛИЧЕНО] Алексиева, 0,81% ид.части;
С. Любина [ЗАЛИЧЕНО] Виденова, 1,79% ид.части;
Т. [ЗАЛИЧЕНО] Желязков, 0,66% ид.части;
У. Мила [ЗАЛИЧЕНО] Печенякова и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Ненов, 1,98% ид.части;
Ф.Румен [ЗАЛИЧЕНО] Чандъров и Даниела [ЗАЛИЧЕНО] Чандърлова, 4,62% ид.части.

В обхвата на новообразуван УПИ VI-347,1108,2928, за жс са включени следните имоти, частна общинска собственост:

- ПИ с идентификатор 68134.4333.1097, с площ 11 кв.м., Акт за общинска собственост № 4771/04.04.2024 г., вписан в службата по вписвания с № 42 том CXLVII рег.63477/14.08.2024 г.
- ПИ с идентификатор 68134.4333.1098, с площ 162 кв.м., Акт за общинска собственост № 4772/04.04.2024 г., вписан в службата по вписвания с № 54 том CXLVIII рег. № 63476/14.08.2024 г.

За двата поземлени имота, собственост на Столична община няма реституционни претенции от трети лица по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, няма съдебни дела, имотите не влизат в капитала на общински дружества; няма рести-

туционни претенденте по ЗСПЗЗ от бивши собственици (писмо № РД-12-04-4603-1/21.05.2026 г. на ОСЗ Западна)

Със Заповед № РД-09-50-627/25.11.1997 г. е одобрен регулационният план и частичен квартално-застроителен и силуетен пла/ЧКЗСП/ за кв. ЗБ, п-ли III, IV, V и VI, ж.к. „Овча купел 2“.

В район „Овча купел“ е внесен проект за изменение на план за регулация (промяна на отреждането за УПИ V-общ и УПИ VI-67).

Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ (Протокол № 46/03.12.2024 г.), без възражения. Преписката е изпратена по компетентност в НАГ.

Съгласно указанията на НАГ, е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ.

За да се довърши процедурата по прилагане плана за регулация (ИПР), е необходимо да се сключи договор по реда на чл. 15, ал.3 и ал.5, във връзка с чл. 17, ал.3, чл.17, ал.2, т.3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), за определяне квоти на съсобственост в новообразуван УПИ VI-347,1108,2928, за жс, кв. ЗБ, местност "ж.к. Овча купел 2" (съгласно скица-проект № 15-433034/20.05.2026 г., издадена от АГКК, УПИ VI-347,1108,2928, за жс е отразен като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4333.1464, проектна площ 3645 кв.м.)

Със сключването на договора за определяне квоти на съсобственост, **Столична община ще стане собственик на 173/3645 (4,7462%) идеални части**, а заявителите, на **3472/3645 (95,2538%)** идеални части от УПИ VI-347,1108,2928, за жс.

Квотите на съсобственост в УПИ VI-347,1108,2928, за жс, разпределени между съсобствениците, са определени в Становище, изготвено от сертифициран оценител „Н.Д.Експерт“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, а именно:

- А. [ЗАЛИЧЕНО] *Гергинова, 2,5147% ид.части*
- Б. [ЗАЛИЧЕНО] *Лалев и Мария [ЗАЛИЧЕНО] Лалева, 6,7821% ид.части;*
- В. [ЗАЛИЧЕНО] *Гиргицова, 5,0866 % ид.части;*
- Г. [ЗАЛИЧЕНО] *Гиргицов и Светлана [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицова, 1,6955% ид.части;*
- Д. [ЗАЛИЧЕНО] *Йовчева, 2,5147 % ид.части;*
- Е. [ЗАЛИЧЕНО] *Пинджуров и Валентина [ЗАЛИЧЕНО] Пинджурова, 6,7821% ид.части;*
- Ж. [ЗАЛИЧЕНО] *Иванов и Лариса [ЗАЛИЧЕНО] Иванова, 13,8213% ид.части;*
- З. [ЗАЛИЧЕНО] *Бенчева и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Бенчев, 7,5346% ид.части;*
- И. [ЗАЛИЧЕНО] *Генов и Ивелина [ЗАЛИЧЕНО] Генова, 1,5145% ид.части;*
- Й. [ЗАЛИЧЕНО] *Генова-Николова и Даниел [ЗАЛИЧЕНО] Николов, 1,5145% ид.части;*
- К. [ЗАЛИЧЕНО] *Атанасова, 3,1434% ид.части;*
- Л. [ЗАЛИЧЕНО] *Митев и Ирина [ЗАЛИЧЕНО] Митева, 3,1434% ид.части;*
- М. [ЗАЛИЧЕНО] *Вълев и Ивона [ЗАЛИЧЕНО] Печева-Вълева, 3,0195% ид.части;*
- Н. [ЗАЛИЧЕНО] *Игнатова, 23,8801% ид.части;*
- О. Николай [ЗАЛИЧЕНО] *Алексиев, 3,0957% ид.части;*
- П. Диана [ЗАЛИЧЕНО] *Алексиева, 0,7716% ид.части;*
- Р. Константин [ЗАЛИЧЕНО] *Алексиев и Виктория [ЗАЛИЧЕНО] Алексиева, 0,7716% ид.части;*
- С. [ЗАЛИЧЕНО] *Виденова, 0,7525% ид.части;*
- Т. [ЗАЛИЧЕНО] *Желязков, 0,6287% ид.части;*
- У. [ЗАЛИЧЕНО] *Печенякова и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Ненов, 1,8860% ид.части;*
- Ф. Румен [ЗАЛИЧЕНО] *Чандъров и Даниела [ЗАЛИЧЕНО] Чандърова, 4,4007% ид.части.*

Заявителите изразяват инвестиционни намерения и предлагат Столична община да учреди право на строеж върху общинския дял **(4,7462%)** в УПИ VI-347,1108,2928, за жс, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост за Столична община на обекти (подземни и надземни) в бъдещата сграда.

С предварителен договор от 2023 г., заявителите учредяват на „ММК Инвест 2003“ ЕООД право на строеж върху собствената си част в УПИ VI-67, които от своя страна са декларирали, че възлагат реализирането на „ММК ИНВЕСТ 2003“ ЕООД, представлявано от Мария Иванова Кованджийска.

Съгласно удостоверение от Главния архитект на район "Овча купел" параметрите на застрояване за УПИ УПИ VI-67 са: плътност 41,36% ; Кинт 2,29; Нкк до 26 м., зона Жг.

Застроената площ (ЗП) и разгънатата застроена площ (РЗП) на бъдещата сграда са определени според параметрите на застрояване и частичен квартално-застроителен и силуетен план (ЧКЗСП) за кв. ЗБ, п-ли III, IV, V и VI, ж.к. Овча купел 2, одобрен със Заповед № РД-09-50-627/25.11.1997 г. на главния архитект на Столична община (приложен към преписката).

Застроена площ 1 507,57 кв.м.;

Разгънатата застроена площ в надземните нива **8 347,05 кв.м.**;

Площ на подземен паркинг **2 537,20 кв.м.**

РЗП на цялата сграда, включително подземното ниво е **10 884,25 кв.м.**, с което е достигнато допустимото застрояване според параметрите на застрояване и частичен квартално-застроителен и силуетен план за кв. ЗБ, п-ли III, IV, V и VI, ж.к. Овча купел 2, одобрен със Заповед № РД-09-50-627/25.11.1997 г.

По възлагателно писмо № РОК23-ГР94-641/11/08.10.2024 г. на район „Овча купел“ е изготвена експертна оценка от сертифициран оценител „Н.Д. Експерт“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, за определяне на пазарния процент обезщетение за Столична община и стойността на правото на строеж върху ПИ 68134.4333.1097, с площ 11 кв.м. и върху ПИ 68134.4333.1098 с площ 162 кв.м., включени в УПИ VI-347,1108,2928, за жс, с площ 3645 кв.м.

Оценката е потвърдена и срокът е удължен до 30.07.2026 г. (писмо изх. 026-370/02.02.2026 г.)

Пазарната стойност на правото на строеж за общинската част в УПИ VI-347,1108,2928, за жс е в размер на **97 224,00** (деветдесет и седем хиляди двеста двадесет и четири)лв., без ДДС, равностойността на 49 710(четиридесет и девет хиляди седемстотин и десет)евро, без ДДС.

Обезщетението за общинския дял е **в размер на 29.08%** (двадесет и девет цяло и осем стотни) от общата разгъната застроена площ (надземна и подземна).

Предлагам заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената жилищна сграда в УПИ VI-347,1108,2928, за жс, в напълно завършен вид, съгласно БДС, с минимален процент обезщетение в размер на 29,08% от общата разгъната застроена площ /подземна и надземна/, което представлява около **150,22 кв.м.**, съответно около **115,20 кв.м. надземно** и около **35,02 кв. подземно**.

Приложено е удостоверение за данъчна оценка на правото на строеж № 7202086987/23.09.2025 г., издадено от Дирекция „Общински приходи“, в размер на 1 450 420,00 лв.(741 588,65 евро)

Предвид изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл.17, ал. 3 от Закона за устройство на територията; чл. 183 ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 78, ал. 1 и ал. 2 и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост , предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Експертни становища на „Н.Д.Експерт“ ЕООД – два броя – относно актуализиране на оценката и относно определяне квотите на съсобственост в частния поземлен имот;

скица-проект, нотариален акт от 2026 г. с квоти на съсобственост; писмо от поземлена комисия;

3. Удостоверение на Гл. архитект на СО – район „Овча купел“ за параметрите на застрояване; допустими показатели на застрояване – РЗП и ЗП подземно ниво;
4. Мотивирано предложение за изменение на ПР и ПЗ – цветни копия;
5. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност – цветно копие;
6. Актове за общинска собственост №№ 4771 и 4172/04.04.2024 г и скици от СГКК;
7. Удостоверение за данъчна оценка № 7202086987/23.09.2025 г.;
8. Преписка № РОК23-ГР94-641/15.08.2023 г.

					
дан.оценка.pdf	актуал-експ.оценк а.pdf	заявление-строите л.pdf	параметри.pdf	ПУП-действащ.pdf	ИПР.pdf
					
комб.скица.pdf	АОС 2 броя.pdf	декларации 2 броя.pdf	докум.собственост (2).pdf	докум.собственост .pdf	молби-2 броя.pdf
					
предварителен д-р.pdf	пълномощни.pdf	скица-частен имот.pdf	скици-общ имот 2 бр.pdf		
					
акт експ. оценка.pdf	квоти в частния ПИ.pdf	нот.акт 2026 г.pdf	писмо от поземлена комисия:	скица-проект.pdf	

С уважение,

 Възстановим подпис

X Ангел [ЗАЛИЧЕНО]

Стефанов
Кмет на район "Овча купел"
Подписано от: ANGEL [ЗАЛИЧЕНО] STEFANOV



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail : info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2026 година

За: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията - за изменение на действащ ПУП – ИПР /изменение на план за регулация/ - промяна на отреждането в обхвата на УПИ V-общ и УПИ VI-67, кв. 3Б, местност „ж.к. Овча купел-2“, ПИ с идентификатори 68134.4333.1108, 68134.4333.1097, 68134.4333.1098, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване право на строеж върху новообразуван УПИ VI-347,1108,2928, за ЖС, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

На основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията; чл. 78, ал. 2 и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183 ал. 2 и ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие за изменение на действащ подробен устройствен план за УПИ V-общ и УПИ VI-67, кв. 3Б, местност „ж.к. Овча купел-2“ и обособяване на нов УПИ VI-347,1108,2928, за ЖС, кв. 3Б, местност „ж.к. Овча купел 2“, при следните квоти на съсобственост в новообразуван УПИ VI-347,1108,2928, за жс:

- за Столична община – 173/3645 идеални части, представляващи 4,75 % от новообразуван УПИ VI-347,1108,2928, за жс;
- за частните лица - 3472/3645 идеални части, представляващи 95,25 % от УПИ VI-347,1108,2928, за ЖС, разпределени според притежаваните от тях идеални части, както следва:

Елка [ЗАЛИЧЕНО] Гергинова, 2,5147% ид.части; Максим [ЗАЛИЧЕНО] Лалев и Мария [ЗАЛИЧЕНО] Лалева, 6,7821% ид.части; Ана [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицова, 5,0866 % ид.части; Атанас [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицов и Светлана [ЗАЛИЧЕНО] Гиргицова, 1,6955% ид.части; Елена Стойкова

Йовчева, 2,5147 % ид.части; Добрин [ЗАЛИЧЕНО] Пинджуров и Валентина [ЗАЛИЧЕНО] Пинджурова, 6,7821% ид.части; Добрин [ЗАЛИЧЕНО] Иванов и Лариса [ЗАЛИЧЕНО] Иванова, 13,8213% ид.части; Снежина [ЗАЛИЧЕНО] Бенчева и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Бенчев, 7,5346% ид.части; Кирил [ЗАЛИЧЕНО] Генов и Ивелина [ЗАЛИЧЕНО] Генова, 1,5145% ид.части; Мариелка [ЗАЛИЧЕНО] Генова-Николова и Даниел [ЗАЛИЧЕНО] Николов, 1,5145% ид.части; Татяна [ЗАЛИЧЕНО] Атанасова, 3,1434% ид.части; Христо [ЗАЛИЧЕНО] Митев и Ирина [ЗАЛИЧЕНО] Митева, 3,1434% ид.части; Иван [ЗАЛИЧЕНО] Вълев и Ивона [ЗАЛИЧЕНО] Вълева, 3,0195% ид.части; Алла [ЗАЛИЧЕНО] Игнатова, 23,8801% ид.части; Николай [ЗАЛИЧЕНО] Алексиев, 3,0957% ид.части; Диана [ЗАЛИЧЕНО] Алексиева, 0,7716% ид.части; Константин [ЗАЛИЧЕНО] Алексиев и Виктория [ЗАЛИЧЕНО] Алексиева, 0,7716% ид.части; Любина [ЗАЛИЧЕНО] Виденова, 0,7525% ид.части; Антоан [ЗАЛИЧЕНО] Желязков, 0,6287% ид.части; Мила [ЗАЛИЧЕНО] Печенякова и Николай [ЗАЛИЧЕНО] Ненов, 1,8860% ид.части; Румен [ЗАЛИЧЕНО] Чандърров и Даниела [ЗАЛИЧЕНО] Чандъррова, 4,4007% ид.части.

2. Възлага на Кмета на Столична община да сключи договор за определяне квоти на съсобственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3, чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията.

3. Дава съгласие, след сключване на договор за определяне на квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „ММК Инвест 2003“ ЕООД, ЕИК 206264471, чрез управителя Мария [ЗАЛИЧЕНО] Кованджийска, върху дял с размер 173/3645 идеални части от УПИ УПИ VI-347,1108,2928, за ЖС, кв. 3Б, м. „ж.к. Овча купел 2“, с площ 173 кв.м., за реализиране на сграда с обща разгъната застроена площ около 10884,25 кв.м. /надземно около 8347,05 кв.м. и подземно около 2537,20 кв.м./ в съответствие с параметрите на застрояване, определени с подробния устройствен план и частичен квартално-застроителен и силуетен план (ЧКЗСП) за кв. 3Б, п-ли III, IV, V и VI, срещу актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка върху общинския дял, в размер на 49 710,00 евро/четиридесет и девет хиляди седемстотин и десет/евро, без ДДС, равностойността на 97 224 лв(деветдесет и седем хиляди двеста двадесет и четири)/лева, (315лв/кв.м.), без включен ДДС, и не по-ниска от данъчната му оценка, определена от Дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

4. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената жилищна сграда в УПИ УПИ VI-347,1108,2928, за ЖС, кв. 3Б, местност „ж.к. Овча купел 2“, в напълно завършен вид, съгласно БДС, с обща РЗП не по-малко от 150,22 кв.м, от които 115,20 кв.м. в надземните нива и 35,02 кв.м. в подземното ниво), равняващо се на обезщетение в размер на не по-малко от 29,08% от общата РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял /4,75 %/ от УПИ VI-347,1108,2928, за ЖС.

5. Възлага на Кмета на Столична община да сключи договор в нотариална форма за учредяване правото на строеж на основание чл. 183, ал. 3 от ЗУТ и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост.

6. Самостоятелните обекти, които Столична община ще получи в обезщетение, да се предоставят за задоволяване нуждите на район „Овча купел“.

7. Възлага на Кмета на район „Овча купел“ да сключи договор със съсобствениците, за разпределение на ползването на подземните гаражи и/или паркоместа, разположени в подземното ниво и за разпределение ползването на незастроената част от УПИ УПИ VI-347,1108,2928, за ЖС, кв. 3Б, м. „ж.к Овча купел 2“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2026 г., Протокол №, точка от дневния

ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичен общински съвет.

**Председател на
Столичен общински съвет :
Цветомир Петров**

Съгласувал:



Възстановим подпис

X Зорница Кондакова

Подписано от: ZORNITSA [ЗАЛИЧЕНО]

Кондакова, Началник отдел „ПАИОГР и ЧР“